

ที่ AC 22/002

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2564

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และรวมของบริษัทย่อย ขอเสนอบทสรุปเศรษฐกิจไทย เศรษฐกิจโลก และภาพรวมธุรกิจของบริษัท รวมถึงผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับปี 2564 ดังนี้

โดยภาพรวมของเศรษฐกิจในประเทศไทยสำหรับปี 2564 มีการขยายตัวได้ 1.6% ซึ่งมากกว่าที่มีการคาดการณ์ไว้ที่ 1.2% ซึ่งปัจจัยบวกที่สนับสนุนให้เกิดการเปลี่ยนแปลงที่ดีขึ้น เช่น การส่งออกที่ขยายตัวต่อเนื่อง ปัจจัยผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 มีอัตราผู้เสียชีวิตลดลง เป็นต้น สำหรับปี 2565 อ้างอิงสภาพพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์ว่าจีดีพีไทยจะมีการขยายตัวได้ 3.5% - 4.5% โดยตั้งอยู่ในสมมุติฐานว่าไม่มีการแพร่ระบาดของโควิด-19 ระลอกใหม่ จนทำให้เกิดความรุนแรงและมีผู้เสียชีวิตจำนวนมาก สำหรับการส่งออกจะมีการฟื้นตัวได้ตามทิศทางที่ฟื้นตัวของเศรษฐกิจโลก โดยคาดการณ์ว่าการส่งออกจะขยายตัวได้ 4.9% การบริโภคเอกชนจะขยายตัวได้ 4.5% การลงทุนของภาคเอกชนจะขยายตัวได้ 3.8% และส่วนการลงทุนของภาครัฐจะขยายตัว 4.6% สำหรับเศรษฐกิจไทยปี 2565 ประเด็นการบริหารเศรษฐกิจที่ต้องให้ความสำคัญต่อการฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทยที่สำคัญ เช่น การป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 ในประเทศไทยให้อยู่ในวงจำกัด การสนับสนุนการฟื้นตัวของภาคธุรกิจและสนับสนุนให้มีการขับเคลื่อนการส่งออกสินค้าไปยังต่างประเทศ การแก้ไขปัญหาที่นักลงทุนและผู้ประกอบการต่างชาติเห็นว่าเป็นอุปสรรคต่อการลงทุน การส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษต่าง ๆ รวมถึงการขับเคลื่อนพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษในแต่ละภูมิภาค การลงทุนพัฒนาที่เศรษฐกิจและโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมขนส่งที่สำคัญเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน รวมทั้ง การเตรียมมาตรการรองรับความผันผวนของภาคเศรษฐกิจโลก เป็นต้น

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจโลกปี 2565 กองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) มีการปรับลดอัตราการเติบโตของจีดีพีเศรษฐกิจโลกปีนี้เหลือร้อยละ 4.4 ต่ำกว่าที่ประมาณการไว้ก่อนหน้านี้ โดยมีสมมุติฐานมาจากนโยบายการเงินของธนาคารกลางของสหรัฐ (FED) โดยทาง IMF ประเมินว่า FED จะขึ้นดอกเบี้ยนโยบายในปีนี้และปีหน้าอย่างน้อย 3 ครั้งต่อปี เพื่อสู้กับอัตราเงินเฟ้อ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเปราะบางทางเศรษฐกิจของตลาดเกิดใหม่จากการขึ้นดอกเบี้ยด้วย เนื่องจากจะทำให้เศรษฐกิจโลกเติบโตได้น้อยลงและจะส่งผลกระทบเชิงลบกลับไปยังเศรษฐกิจสหรัฐในที่สุด ขณะที่ประเทศจีนจะได้รับผลกระทบอันเป็นผลจากนโยบาย Zero-COVID ของทางการจีนที่จะส่งผลกระทบต่ออุปสงค์การบริโภคของชาวจีนโดยตรง ส่วนมุมมองด้านอัตราเงินเฟ้อของโลก IMF คาดว่าปีนี้จะอยู่ที่ 3.9% สำหรับกลุ่มพัฒนาแล้ว และ 5.9% สำหรับกลุ่มประเทศกำลังพัฒนา โดยที่สหรัฐจะเป็นประเทศที่ต้องเผชิญกับปัญหาเงินเฟ้อมากที่สุดจากแรงกดดันของค่าจ้างที่มีผู้ออกจากตลาดแรงงานในช่วงการแพร่ระบาดของโควิด-19 รวมทั้งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกจากสถานการณ์ความขัดแย้งรัสเซีย-ยูเครนในขณะนี้ เพราะจะสร้างผลกระทบต่อการปรับตัวของราคาน้ำมันที่สูงขึ้น ต้นทุนของราคาสินค้า อัตราเงินเฟ้อ ฯลฯ

สำหรับธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมก็เช่นเดียวกับธุรกิจอื่นที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 แต่สำหรับปี 2565 นี้ถ้าสถานการณ์การแพร่ระบาดมีการป้องกันและควบคุมการแพร่ระบาดของโควิด-19 ให้อยู่ในวงจำกัด ลูกค้านักลงทุนสามารถเดินทางระหว่างประเทศได้ บริษัทก็มีความมั่นใจว่ายอดขายที่ดินและการรับรู้รายได้จากการขายที่ดินของบริษัท

มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น รวมทั้งรายได้ค่าเช่าและการให้บริการระบบสาธารณูปโภคของบริษัทก็จะมีปรับตัวเพิ่มขึ้นด้วยเช่นกัน

**สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**

ผลการดำเนินงานของปี 2564 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของปี 2563

- รายได้รวมจำนวน 5,841.8 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 34.4
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 524.4 ล้านบาท ปรับตัวลดลง ร้อยละ 4.4
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 1,402.3 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 27.1

	ปี		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2564	2563	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	5,841.8	4,347.4	1,494.3	34.4
ค่าใช้จ่ายรวม	3,601.3	2,926.4	674.9	23.1
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	524.4	548.4	(24.0)	(4.4)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,402.3	1,103.4	298.8	27.1
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	1.22	1.02		

• **การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก**

	ปี		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2564	2563	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,196.3	1,540.6	655.6	42.6
อัตรากำไรขั้นต้น	46%	61%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,976.6	1,841.3	135.3	7.3
อัตรากำไรขั้นต้น	31%	32%		
รายได้จากการให้เช่า	924.0	820.4	103.6	12.6
อัตรากำไรขั้นต้น	74%	72%		

**ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม**

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,196.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 655.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.6 จากปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการโอนที่ดินในปี 2564 จำนวนทั้งสิ้น 587 ไร่ (ไทย: 265 ไร่; เวียดนาม: 322 ไร่) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการโอนที่ดินในปี 2563 ที่มีการโอนที่ดิน 333 ไร่ (ไทย: 333 ไร่) การปรับเพิ่มขึ้นนี้มีสาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของสภาวะการลงทุนในปี 2564 และสำหรับอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 46 ลดลงจากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 61 เนื่องจากบริษัทมีราคาต้นทุนที่ดินที่สูงขึ้น

**ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค**

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคในปี 2564 จำนวน 1,976.6 ล้านบาท โดยมีการเติบโตเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่มีรายได้ 1,841.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.3 เนื่องจากการให้บริการสาธารณูปโภคของลูกค้าภายในนิคมฯ ที่เพิ่มขึ้น อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยร้อยละ 1 มาอยู่ที่ร้อยละ 31 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563

**ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป**

รายได้จากการให้เช่าในปี 2564 จำนวน 924.0 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 103.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.6 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 72 ในปี 2563 มาอยู่ที่ร้อยละ 74 ในปี 2564

• **รายได้อื่น**

	ปี		เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2564	2563	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	41.8	32.2	9.6	29.6
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน	449.9	29.3	420.6	1,436.5
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	190.6	(15.1)	205.6	1,366.2
รายได้อื่น	104.5	115.9	(11.4)	(9.8)

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้ทางการเงิน 41.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.6 จากปีก่อนหน้า กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อลงทุน เพิ่มขึ้น 420.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 1,436.5 จาก 29.3 ล้านบาทในปี 2563 เป็น 449.9 ล้านบาทในปี 2564 กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน 190.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 205.6 ล้านบาทจากปี 2563 ที่ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน 15.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,366.2 และในส่วนของรายได้อื่นลดลง 11.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.8 จาก 115.9 ล้านบาทในปี 2563 มาอยู่ที่ 104.5 ล้านบาท ในปี 2564

- ค่าใช้จ่าย

	ปี	ปี	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2564	2563	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	136.4	132.3	4.1	3.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	695.7	713.0	(17.3)	(2.4)
ต้นทุนทางการเงิน	493.5	435.9	57.6	13.2
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	351.6	163.9	187.7	114.5

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในปี 2564 จำนวน 136.4 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 4.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.1 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563 โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินให้กับลูกค้า ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 จำนวน 695.7 ล้านบาท ปรับตัวลดลง 17.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการควบคุมค่าใช้จ่ายในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ต้นทุนทางการเงินปรับตัวเพิ่มขึ้น 57.6 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.2 และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ปรับตัวเพิ่มขึ้น 187.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 114.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2563

- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทมีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในปี 2564 จำนวน 524.4 ล้านบาท ลดลง 24.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.4 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า โดยการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ลดลงมาจากกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้า

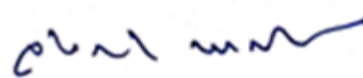
- กำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2564 จำนวน 1,961.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 559.6 ล้านบาท หรือเท่ากับร้อยละ 39.9 จากปี 2563 โดยเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าสาธารณูปโภค และรายได้จากการให้เช่าที่เพิ่มขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



(นาย จักกัชชัย พาณิชพัฒน์)

กรรมการ